

## イスラム革命後の貸貸人・賃借人関係法の改正とその契機

著者	岩? 葉子
権利	Copyrights 日本貿易振興機構(ジェトロ)アジア経済研究所 / Institute of Developing Economies, Japan External Trade Organization (IDE-JETRO) <a href="http://www.ide.go.jp">http://www.ide.go.jp</a>
雑誌名	現代の中東
巻	43
ページ	32-41
発行年	2007-07
出版者	日本貿易振興機構アジア経済研究所
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2344/885">http://hdl.handle.net/2344/885</a>

# イスラム革命後の 賃貸人・賃借人関係法の改正とその契機

岩崎 葉子

はじめに

- I 「法制度見直し」と賃貸人・賃借人関係法
- II 1997年法改正と賃貸人・賃借人関係  
むすびにかえて

## はじめに

1979年のイスラム革命はイラン社会のあらゆる方面に著しい変化を生ぜしめたが、パフラヴィー朝の初期に導入された西欧近代法に範をとる法体系・法制度の見直しもまた、この波のなかに起こった。

新生イラン・イスラム共和国の憲法<sup>(注1)</sup>第4条には、すべての国内法規はイスラム的規準に則るべきこと、またこれが実現されているか否かの判断は監督者評議会( shourā-ye negahbān )を構成するイスラム法学者の義務であることが記された。換言すれば、あらたに制定される法規のみならず、既存法規についても、イスラム法学者の観点から見て違法性のないものであることが求められたのである。

もっとも、仮にイスラム法学的観点から見て問題を孕んでいる可能性があるからといって、すべての既存法規をいったん廃止することは実際上不可能であったから、民法をはじめとするほとんどの既存法規は革命後もそのまま残され

た。監督者評議会は随時、個別問題ごとに「見解」を表明することで矛盾が一般化することを用心深く避けた。結果として革命後のイランでは、イスラム的規範の徹底を謳った憲法と、西欧近代法に範をとる既存法規との間に生じた法理論上の矛盾が温存されたまま、事態が推移したのである<sup>(注2)</sup>。

本稿が取り上げる賃貸人・賃借人関係法( qānūn-e ravābet-e mūjer o mosta'jer )もまた、こうした事例のひとつであった。賃貸人・賃借人関係法は現在のイランにおいて不動産賃貸借契約のあり方を規定する最重要法規である。同法は、居住用物件と営業用物件の両方に適用される規定と、どちらかのみ適用される規定とからなっている。1979年のイスラム革命後にあらわれた「法制度見直し」機運の下で、同法の諸規定のうち、わけでも、営業用物件をめぐる規定がイスラム法に抵触している可能性が高いとして議論の俎上に上った。しかしながら、イスラム革命直前の1977年に一度改正されていた同法は、革命直後には修正を施されることがなかった。問題とされた箇所を改めるために賃貸人・賃借人関係法が抜本的改正をみたのは、革命から実に18年後の1997年になってからであった<sup>(注3)</sup>。

本稿では、1977年および1997年にそれぞれ改

正された賃貸人・賃借人関係法の営業用物件に関する諸規定を訳出し資料として提示するとともに、1977年関係法をめぐって喚起された法学上の議論、およびそれに続いた法改正の内容を概観し、イスラム革命がもたらした不動産賃貸借制度への影響を検討したい。

## I 「法制度見直し」と賃貸人・賃借人関係法

現在のイランでは、賃貸人・賃借人関係法が、母法である民法(qānūn-e madanī)とならんで、イランの不動産賃貸借を具体的かつ包括的に律している。

賃貸人・賃借人関係法は、1960年にイランで初めての不動産賃貸借に関する特別法として制定された、マーレキ(mālek)<sup>注4</sup>・賃借人関係法(qānūn-e ravābet-e mālek o mostajjer)以下、1960年関係法)の後身法である[Majles-e Shourā-ye Melli 1964, 2379-2393]。この1960年関係法は1977年に改正され、名称も現行の賃貸人・賃借人関係法に改められた(以下、1977年関係法)。1977年関係法は、その趣旨において1960年関係法をほぼ踏襲していたが、賃貸料の決定や賃貸契約書の様式、契約の解消などについての各条項はより具体的かつ詳細な規定を含んだ[Mansūr 2005, 56-77]<sup>注5</sup>。その後、イスラム革命を経た1997年、同法は20年ぶりに改正され(以下、1997年関係法)今に至っている[Mansūr 2005, 25-29]。

### 1. 「営業権(haqq-e kasb o pishe o tejārat)」 条項

イスラム革命後に問題とされた1977年関係法の営業用物件に関する規定について、最初に簡

略な説明を施しておく必要がある。営業用物件とは主として店舗を指す(このほか一部のオフィス、医院なども含まれる場合がある)。1977年関係法の「営業権」条項とは、店舗を賃借した賃借人に認められる権利について定めたものである。

1977年関係法の第19条は「営業権」について、以下のとおり定めている。

「営業用の場所の賃借人が、賃貸契約書にもとづいて、他者への譲渡権(haqq-e enteḡāl)<sup>注6</sup>を有する場合、彼は同種もしくは類似の職業に対して生じる賃貸物件の収益(manāfe')を、公式の文書をもって他者へ譲渡することができる。賃貸契約書のなかで他者への譲渡権が剥奪されているような場合、または賃貸契約書をまったく取り交わしておらずマーレキが他者への譲渡に不満であるような場合には、賃貸物件からの立ち退きの見返りとして、(マーレキは)賃借人の「営業権」(の代価を)を支払わねばならない。(以下略)。(1977年関係法第19条)

この条文が意味するところは、実際上次のようなものであった。第1に、賃借人が賃貸人と契約書を取り交わして店舗の賃借を始めた場合、賃貸人の許可があれば、彼はそこを賃借・用益する権利を第三者へ(有償で)譲渡することができる。第2に、もし同権利の第三者への譲渡が認められていないか、もしくは賃貸人がそれに同意していない場合には、賃借人はそこを立ち退く際に賃貸人から「営業権」の代価を得ることができる。

この「営業権」とはすなわち、賃借人が一定

期間その場所で営業を続けるうちに勝ち得た営業上の無形財産であり、その価格は専門の不動産鑑定士によって決定されるべきものであった。賃借人は、それを第三者(すなわち次の賃借人)に売却するか、もしくは賃貸人にそれを買い取らせる権利を有することになる。

さてイランの不動産賃貸市場では、この「営業権」が一般に「サルゴフリー(sar-qofli)」と呼ばれ習われ、店舗の賃借人たちの間では「サルゴフリーを売る」「サルゴフリーを買う」といった言い回しが一般的となっている。この権利を売買することによって、店舗の賃借人が入れ替わっていくのである(入れ替わる際にはもちろん賃貸人と契約を結び直す)。

「営業権」の額は、一般に、賃借人自身が培った営業上の名声やその商業施設の立地などが複合的に生み出す「場所の価値」と考えられ、主要な商業地区にはそれぞれ相場すら形成されている。1977年関係法およびその執行規則では、各商業施設の「営業権」の額について賃貸人・賃借人間で合意が形成され得ない場合には公認の不動産鑑定士が定めるものとしているが、鑑定士が鑑定作業においてこうした相場そのものを勘案していることは言うまでもない。

もともと「サルゴフリー」と呼ばれる権利は、歴史的には店舗の賃借人どうしの間で賃借権の移転をめぐって非公式に売買されたものであり、関係法に規定された「営業権」とは性質を異にするものであった。しかし関係法の制定過程で「サルゴフリー」が外来の権利概念と融合し「営業権」が生まれたので、少なくとも1997年までは両者はほぼ同義と考えられてきた[岩崎 2007]。このような賃借人に帰属する権利の売買を前提とする店舗の賃貸契約が、これま

でイランでは広く普及していた(注7)。

## 2. 「営業権」の違法性

ところがイスラム革命後の議論のなかで、これまで1977年関係法によって上のように規定されていた賃借人の「営業権」は違法性が強いという見方が強まった。イスラム法学者のなかには特に違法性を認めない者もあったが、そうした見方の強まった直接の契機は、恐らく、革命後にイラン最高指導者となったホメイニー師がその著作『諸問題の解明』(Tahrir al-wasila)(注8)のなかで賃貸借および「サルゴフリー」のあり方に言及している事実にあったと考えられる。以下にその言及の抜粋を挙げよう。

「賃貸物件の賃貸は、それが店舗であろうと住居・その他であろうと、(その物件に対する)賃借人の権利 賃貸契約期間が終了したのちも賃貸人に賃借人を放逐する権利を認めないようなかたちでの を生ぜしめない。同様に、もし賃借人の生存やその場における商売の期間が長期にわたることや、彼の商売上の名声や実力が、彼の営業場所へのひとびとの関心を高めるような結果になっている場合にも、物件に対する彼の権利は、なんら成立しない。したがって、もし所有者の同意がないにもかかわらずその場にとどまるようなことがあれば、彼は強奪者であり罪人となる。」[Khomeini 2003, 614]

革命後のイランの法曹界では、このホメイニー師の言及が、1977年関係法における賃借人の権利である「営業権」をイスラム法学上の立場

から問題視するものと受け止められた。実際に、1977年関係法の適用下では「営業権」がきわめて強固に保護されていた。たとえば、契約開始当初に賃借人が賃貸人に対して「営業権」の代価を支払っていない場合(つまり一般的な賃貸契約が結ばれている場合)でも、賃借人の営業活動と時間の経過とともに自動的に「営業権」が生じ、賃貸人は解約時にその補償が義務づけられる、とする判例すら見い出された[岩崎 2006, 25-26]。このような賃借人の権利が賃貸人との合意なしに生じ得る、とする1977年関係法の考え方は、上記のようなホメイニー師の見解に大きく抵触するものと考えられたのである。

一方、ホメイニー師は以下のようなケースについては問題がないとしている。

「もし契約のなかで賃貸人に対して、(賃借人が)入居している間は賃料を増額しないこと、賃借人を放逐する権利を持たないこと、また毎年その場所を同じ金額で賃貸する義務があることが条件づけられている場合には、彼(賃借人)は賃貸人もしくは他の個人から、彼自身に与えられた権利を放棄する代価として、あるいはその場所を立ち退く代価として、サルゴフリーという名目の金銭を受け取ることができる。」

[ Khomeini 2003, 615 ]

「もし契約のなかで賃貸人に対して、その場所を他者へ賃貸しないこと、毎年通常の賃貸料によって賃借人にその場所を賃貸することが条件づけられている場合には、賃借人は、自身の権利を放棄する代価として、あるいはその場所を立ち退く代価とし

て、サルゴフリーという名目でいくばくかを受け取ることができる。」[ Khomeini 2003, 615 ]

「マーレキはある場所を賃貸する目的で、自身が望むだけの額の金銭をある個人からサルゴフリーの名目で受け取ることができる。同様に、賃借人が(その場所を第三者に)賃貸する権利を持っている場合には、契約期間中に限り、転賃の代価として第三者からサルゴフリーという名目の金銭を受け取ることができる。」[ Khomeini 2003, 615 ]

ここでホメイニー師が挙げているケースでは、①賃借人は、「賃貸料の据え置き」や「賃貸人による立ち退き請求の無効」といった有利な契約条件の下で契約を解消する、あるいは他の第三者に場所を譲るなどした場合には、その代価として「サルゴフリー」という名目の金銭を受け取ることができる、②賃貸人は、契約の当初に、自身の所有する物件の賃貸と引き換えに「サルゴフリー」という名目の金銭を受け取ることができる、ということになっている。ホメイニー師はけっして「営業権」という語を使わず、「サルゴフリー」を使っていることに留意されたい。

このうち①は、契約条件を通じて賃借人に認められていた既得権益を他者へ譲る(他者とは賃貸人自身であることも、また第2の賃借人であることもあり得る)ことの代価として、いくばくかの金銭を得ることは正当である、と理解できる。すなわち、賃借人はあくまでも賃貸人との契約において自身に与えられた諸権利の代価として金銭を受け取ることができ(一種の立ち退き料と

考えられる),これをホメイニー師は「サルゴフリー」と称している。これに対して1977年関係法の「営業権」は賃借人の営業活動と時間の経過に伴って発生するものであり,賃貸人・賃借人間で取り交わされた契約条件をその発生の根拠としているわけではなかった。

また②は,賃貸人が賃貸料の前払いもしくは保証金として金銭を得ることは正当である,と理解することができよう。

## II 1997年法改正と賃貸人・賃借人関係

さてイスラム革命後,「営業権」をめぐるイスラム法学上の議論がかまびすしくなり,1997年に実に20年ぶりに営業用物件をめぐる諸規定を含めた賃貸人・賃借人関係法の大幅な改正が行われた。もとよりホメイニー師の「サルゴフリー」に関する言及は,1977年関係法の条文についての具体的な批判というかたちをとってはおらず,また従来「営業権」規定の違法性が何にあるかという問題については必ずしも法曹界の見解がまとまっていなかったが,1997年関係法の条文には上記のホメイニー師の見解を反映したと思われるいくつかの条項が盛り込まれた。同法の営業用物件規定からは,従来「営業権」の語は完全に削除され,代わりに「サルゴフリー」の語が用いられた(資料1・2には1977年,1997年各関係法の営業用物件をめぐる諸規定の条文を挙げたので参照されたい)。以下にその要点を見よう。

### 1. 「サルゴフリー」請求の要件

1997年関係法(以下,新法)の第6条は,契約当初に賃貸人が賃借人からまとまった金銭を取

取することを是としている。また同時に,次の場合において賃借人は「サルゴフリー」という名目の金銭を賃貸人もしくは第2の賃借人に請求し受け取ることができる」と規定している。すなわち「賃貸契約中の条件に,賃貸物件が店子の占有下にある限り,マーレキは賃貸料の値上げや賃貸物件からの立ち退き(を求める)権利を持たないこと,また毎年その賃貸物件を同じ金額で彼に譲渡(賃貸)する義務があることが定められている」場合(第7条),あるいは「マーレキが賃貸物件を賃借人以外には賃貸しないこと,および,毎年それを通常の賃貸料でもって占有している賃借人に譲渡することが,賃貸契約中の条件に定められている」場合(第8条)である。これらの規定はまさしくホメイニー師が著書において想定したパターンを踏襲している。

一方,賃借人が「サルゴフリー」という名目の金銭を受け取る権利を持たない場合として,新法第9条は以下を挙げている。すなわち,①契約期間がすでに満了している,もしくは,②賃貸人が契約当初に「サルゴフリー」という名目の金銭を受け取っていない。

①は「サルゴフリー」があくまでも賃借人の立ち退きによる契約上の権利放棄の代価であり,契約期間の終了をもってすべての権利が失効し,したがってその代価も生じないという考え方に則しているものと理解される。②は第6条から第8条までの規定から必ずしも論理的に導き出されるものではないが,賃貸人が契約の当初に「サルゴフリー」の名目で金銭を得ていることを,賃借人による「サルゴフリー」請求の要件とすることで,賃貸人の立場を保護し賃貸人が契約途中で高額「サルゴフリー」を請求されることを避けたものであろう。①と②の

少なくともひとつが該当する場合には、賃借人の「サルゴフリー」請求権は成立しない。

## 2. 「サルゴフリー」の価格

さて新法の第6条注2は、上記第9条の①、②いずれにも抵触しない賃借人は「立ち退きの際、その時点での適正な価格によるサルゴフリーの請求権を持つ」と定めている。かかる「適正な価格」とはいったいどのように決まるのかは、新法の条文に明記されていない。ホメイニ師の言及にも、「サルゴフリー」請求の要件についての言及はあるが、「サルゴフリー」価格がいかにして決定されるべきかという具体的指針は見い出されない。

ケシャーヴァルズ[ Keshāvarz 1999, 135-137 ]によれば、現在のイランの法曹界には次のような二つの見解が存在している。第1の見解は、「サルゴフリー」はいわゆる「時価」に換算して支払われるべきであるというものである。第2の見解は、契約当初に支払われる「サルゴフリー」という名目の金銭はあくまでも賃貸料の前払いであるから、当初額あるいはそれ以上にはなり得ないというものである。

もっとも第10条には、「サルゴフリー」の額に関して当事者どうしの合意が形成され得ない場合には裁判所がこれを決定する旨の規定があり、多くの判事が第1の見解を支持しているところから、事実上は「時価」換算による「サルゴフリー」請求が認められていると言ってよいだろう。換言すれば、賃借人は契約当初に自身が出した以上の金銭を「サルゴフリー」の名目で、賃貸人に対して請求することが可能だということになる。

結果として「立ち退き料」に相当する「サルゴ

フリー」が変動性を帯びた「時価」として鑑定されることになったと理解することができよう。この「時価」とは不動産市場における相場を持つ変動性の価格である従来の「営業権」価格にほかならないのである。

## 3. 新法の影響

1997年の賃貸人・賃借人関係法改正はおおむね上述のような変更点を含んだ。これが現実の不動産市場と、店舗賃貸借契約の従来のあり方にいかなる影響を与えたかについて以下に検討しよう。

### (1) 適用除外

新法の第11条は「この法律の制定以前に賃貸された場所はこの法律の適用から除外され、それに適用されることになっている諸規定に従うものとする」と定めている。これによって、1997年以前にすでに「営業権」の売買を伴って賃貸されていた商業施設は新法の適用を免れた。しかも、「営業権」の売買を伴う賃貸契約下にある施設は、「営業権」の譲渡によって賃借人が入れ替わった場合でも、賃貸契約そのものは継続していると見なされるため、過去の一時点にすでに賃貸契約を開始していた施設は、いったん「サルゴフリー」の授受を伴う契約を完全に解除しない限りは今後何年経っても新法が適用されることはない。2003年の時点で全体の8割近くの商業施設が「営業権」の売買を伴う賃貸契約下にあった[岩崎 2006, 18-20]ことを勘案すると、新法の「サルゴフリー条項」は多くの既存賃貸借関係にはさほど大きな影響を与えなかったものと推測される。これは1977年関係法(以下、旧法)の下ですでに「営業権」を獲得していた多くの商店主、賃借人の既得権益に関

しては不問とし、新法制定による社会的な混乱を最大限避ける目的であったと考えられる。

(2) あらたに結ばれる賃貸借契約

上記のような適用除外対象があるとは言え、1997年以降にあらたに締結される契約については、新法が例外なく適用される。従来の「営業権」に代わって「サルゴフリー」が導入されたことにより、営業用物件の賃貸借契約は具体的にどう変わるのかという問題について法実務の現場ではさまざまな見方があるものの<sup>(注9)</sup>、以下の点についてはおおむね一致しているようだ。

イ)旧法では、賃借人が当該施設に入居した瞬間から、彼の行った営業活動(商売そのものやその評判など)に応じて賃借人の取り分が生じるものとされており、これが「営業権」と呼ばれていた。このため賃貸人は、たとえ契約書の契約期間が満了していても賃借人を放逐することができなかった。これに対し新法では契約書に明記される契約期間が賃貸人の立ち退き請求要件の最重要な条項となり、契約書の契約期間が満了してさえいれば賃借人を立ち退かせることが可能となった。

ロ)契約の当初に「サルゴフリー」が支払われたとしても、それが「時価」として変動するためには契約書にその旨明記される必要がある。

それがない場合には、賃貸人は自身が受け取った以上の金額を支払う必要はない。

すなわち、当該契約が賃貸人・賃借人間で従来の「営業権」のように価格が変動する「サルゴフリー」の授受を伴うものであるか否かを、はっきりと契約書に明記しない限り、契約はまったく通常の賃貸借契約と同様と見なされる。したがって、旧法下でしばしば生じた、賃貸人が

月額賃貸料以外の金銭を受け取っていないにもかかわらず賃借人から高額の立ち退き料を請求されるという事態は、もはや起こり得なくなったわけである。

もっとも、新法においても「サルゴフリー」の価格が変動性を帯びる可能性が残されていることから、そこに賃借人の営業活動の結果生じる商売上の無形財産が価格を有するという考え方そのものが否定されたわけではないことに注目する必要がある。すでに述べたとおり「営業権」には、賃借人自身の営業活動によって生じる無形の商売上の財産が、その場所が本来持つ集客力に付加価値を与えるという考え方が反映されている。恐らくこうした考え方自体は、イラン社会もしくはイスラム法学の伝統的価値観と必ずしも矛盾するものではない。問題とされたのはむしろ、旧法においてはそれが賃貸人・賃借人の関係に無条件に敷衍されていた点にある。新法は、むしろそうした性質を自明とせず契約条件として明記させることによって、立ち退きの際の賃貸人・賃借人間の係争を避けるという役割を果たすことを目的としているように思われる。

## むすびにかえて

以上、1977年関係法の「営業権」条項および1997年関係法の「サルゴフリー」条項とを対比し、条文の変化やその実際上の意味について述べた。こうした法の変化が、現実の賃貸人・賃借人関係にどの程度の影響を及ぼすか、とりわけ商業施設を賃貸しようとする賃貸人にとっていかなる選択の変化をもたらすものであるかについては、今後も引き続き観察を重ねる必要が



ある。最後の改正から約10年を経た現在、テヘラン市内の商業施設の占有・使用形態には、ここ数年で従来優勢であった「営業権」の売買を伴う店舗の賃貸契約の大幅な減少が指摘されつつある。しかしこの変化が賃貸人・賃借人関係法改正となんらかの関係を持つか否かについて

はさらなる調査と分析とが必要である。とまれ、イランの不動産賃貸市場の構造的変化を観察する際に、常にその法制度の変遷を念頭に置くことはきわめて重要な作業であろう。

#### 資料1 1977年関係法における営業用物件に関する規定（抜粋）

##### 第5節 「営業権」( haqq-e kasb yā pīshe yā tejārat )

第18条 この法律および他の諸法に記載される「営業権」の額は、司法省・住宅省・都市建設省によって準備され、議会の関連諸委員会によって認可される執行規則( āyīn-nāme )の諸原則と諸規則にもとづいて、決定される。

第19条 営業用の場所の賃借人が、賃貸契約書にもとづいて、他者への譲渡権を持っている場合、彼は同種もしくは類似の職業に対して生じる賃貸物件の収益( manāfe' )を、公式の文書をもって他者へ譲渡することができる。

賃貸契約書のなかで他者への譲渡権( haqq-e enteḡāl )が剥奪されているような場合、または賃貸契約書をまったく取り交わしておらずマーレキが他者への譲渡に不満であるような場合には、賃貸物件からの立ち退きの見返りとして、(マーレキは)賃借人の「営業権」(の代価を)を支払わねばならない。支払われないときは、賃借人は譲渡文書の作成のために裁判所へ照会することができる。この場合には、裁判所は、賃貸物件の収益の譲渡を認可する命令、先の賃貸契約書の作成者の公証役場(もしくは、当事者間に公式文書がない場合にはメルク 土地・建物 の近くの公証役場)において譲渡文書を作成する命令を発し、その複写を関連の公証役場へ送付する。またこれを賃貸人にも通告する。新しい賃借人は、すべての賃貸条件に関するあらゆる点からも、先の賃借人の後継者となる。

確定した命令が通告された日から6カ月以内に、賃貸物件の収益が公式の文書とともに新しい賃借人に譲渡されなかった場合には、上の命令は無効となる。

第19条注1 賃借人が本条項の規定を遵守することなく賃貸物件を他者へ譲渡した場合には、賃貸人は立ち退きの請求権を持ち、占有者もしくは賃借人に対して立ち退き命令が執行される。この場合には賃借人もしくは占有者は、「営業権」の半分を受領したのと同等の持ち分を有する。

第19条注2 「営業権」はまさにその場所の賃借人に対して与えられる。新しい賃借人へのその譲渡は、公式の文書の作成をもってのみ有効となる。

(出所) 1977年賃貸人・賃借人関係法。

資料2 1997年関係法における営業用物件に関する規定（抜粋）

---

第2節 サルゴフリー

第6条 マーレキは、自身の営業用メルクを賃貸する場合は常に、サルゴフリーの名目で賃借人から一定の金額を受領できる。同様に賃借人は、賃貸契約期間中は、自身の権利の譲渡のために、一定の金額を賃貸人もしくは他の賃借人からサルゴフリーの名目で受領することができる。ただし、賃貸契約において他者への移転の権利が彼（賃借人）から剥奪されている場合にはこの限りではない。

第6条注1 もし、マーレキがサルゴフリーを受け取っておらず、かつ賃借人がサルゴフリーの受領とともにメルクを他者へ譲渡した場合には、賃貸契約期間の終了後は、最後の賃借人はマーレキに対するサルゴフリーの請求権を持たない。

第6条注2 賃貸人がイスラム法の正しい方法にしたがってサルゴフリーを賃借人へ譲渡した場合には、賃借人は立ち退きの際、その時点で適正な価格によるサルゴフリーの請求権を持つ。

第7条 賃貸契約中の条件に、賃貸物件が店子の占有下にある限り、マーレキは賃貸料の値上げや賃貸物件からの立ち退き（を求める）権利を持たないこと、また毎年その賃貸物件を同じ金額で彼に譲渡（賃貸）する義務があることが定められている場合には常に、賃借人は賃貸人もしくは他の賃借人から、自己の権利放棄の見返りにサルゴフリーの名目で一定の金額を受領することができる。

第8条 マーレキが賃貸物件を賃借人以外には賃貸しないこと、および、毎年それを通常の賃貸料でもって占有している賃借人に譲渡することが、賃貸契約中の条件に定められている場合は常に、賃借人は、自己の権利放棄もしくは立ち退きの見返りに、サルゴフリーの名目で一定の金額を請求し、かつ受領することができる。

第9条 賃貸契約期間が終了している、もしくは賃借人がサルゴフリーをマーレキに支払っていない、もしくは店子が契約に定められたすべての権利を行使してしまっている場合には、（賃借人は）賃貸物件の立ち退きの際にサルゴフリーを受領する権利は持たない。

第10条 本法の適用によってサルゴフリーの受け取りが合法とされるような事例において、双方の間でその額に関する合意が得られていない場合には、裁判所の見解をもって決定されるものとする。

第10条注 賃貸借関係において上の諸規定から逸脱するいかなる金銭の請求も禁止する。

第11条 この法律の制定以前に賃貸された場所はこの法律の適用から除外され、それに適用されることになっている諸規定に従うものとする。

---

（出所）1997年賃貸人・賃借人関係法。

(注1) 1358(1979)年ファルヴァルディーン月(第1月)10~11日にかけて行われた国民投票によって採択された。1989年に一部を改正。

(注2) しかも、憲法第170条は、裁判所の判事はイスラム的諸法規に反するような政府の通達(tasvib-nāme)や執行規則(āyin-nāme)の執行を慎むべしと定めていたため、時として法の条文には変化がないにもかかわらず、個別具体的な法執行の現場ではイスラム法的な解釈と対応が求められた。

(注3) 賃貸人・賃借人関係法は1983年に部分的に改正されている。当時のイランはイラン・イラク戦争(1980~88年)のさなかにあった。このとき制定された賃貸人・賃借人関係法は、戦闘の前線地方から避難民が流入したことによって発生した都市部の住宅難を解消する意図を有しており、事実上居住用物件だけを対象とした。同法には戦争避難民の立ち退き猶予期間の設定や賃貸料の上限設定といった条項が時限的に盛り込まれ、戦時下における居住物件の賃借人の保護を目的としていた。

(注4) マーレキの語は本来「所有者」を意味し、より一般的には、土地・建物などの不動産の所有者を指す。

(注5) 1977年関係法の構成は次のとおりである。第1節：総則、第2節：賃貸料の額およびその支払い方法、第3節：賃貸契約書の作成、第4節：賃貸契約の解消および賃貸物件からの立ち退きに関する諸事項、第5節：「営業権」、第6節：改修。

(注6) 民法第474条に由来する権利で、不動産の賃借人がその場所を他者へ有償で転貸したり、用益権を売却したりすることができる権利[岩崎 2007]

(注7) この種の賃貸契約の詳細については岩崎(2006)を参照のこと。

(注8) 最初に執筆されたのは、1964年にホメイニー師

が国外追放の先として送られたトルコであったと言われている[Esposito(ed.)1995, 430]

(注9) ケシャーヴァルズ[Keshāvarz 1999, 118-131]は新法下における、①賃貸人と賃借人の関係、②第1の賃借人と第2の賃借人の(転貸時の)関係をいくつかの想定されるパターンに分けて論じている。このほか、筆者による実務家への新法の適用状況に関する聞き取り調査の結果を加味している。

### 【文献リスト】

#### 日本語文献

岩崎葉子 2006.「サルゴフリー方式賃貸契約 イラン商業地の地価決定についての一考察」『アジア経済』Vol.47, No.5.

2007.「サルゴフリーをめぐる法と慣行 『営業権』条項の登場と店舗賃貸借契約の変容」『アジア経済』Vol.48, No.6.

#### 外国語文献

Esposito, J.L.(ed.)1995. *The Oxford Encyclopedia of the Modern Islamic World*. Vol.2. New York, Oxford.

Keshāvarz, B. 1999. *Bar-rasī-ye Tahlilī-ye Qānūn-e Jadīd-e Ravābet-e Mūjer o Mostā'jer*. Tehrān: Nashr-e Keshāvarz.

Khomeini, R. 2003. *Tahrīr al-wasīla*. Vol.2. Qom: Mo'assese-ye Enteshārāt-e Dār-ol-'elm.

Majles-e Shourā-ye Mellī. 1964. *Majmū'e-ye Qavānīn va Mosavvabāt-e doure-ye Nūzdahom-e Qānūn-gozārī*. Vol.4. Tehrān.

Mansūr, J. 2005. *Qānūn-e Ravābet-e Mūjer o Mostā'jer*. Tehrān: Nashr-e Dourān.

(いわさき ようこ/地域研究センター)